



营销求新

除20家左右的知名房企相继推出了全民营销外,在2014年的南京楼市中,还有诸如万科与淘宝的联姻、证大的10元云购房、银城与小米的联合等这样的营销创新,面对更加红火的市市场,营销注定是创新力和执行力的贴身较量。

现代快报记者 马文煜



全民营销风暴只是开始

旧常态:传统销售模式 缺乏营销创新

“0首付”打开市场困局 多重首付扶植方案逼出“潜水”客户

今年6月,保利率先放风,称自当日起至6月30日期间凡在旗下项目保利中央公园认购的客户即可参加零首付购房活动。该活动规定,在6月30日之前,只要缴纳5万元定金即可签约订房,首套房可在2015年3月30日前付满三成首付并办理按揭,而二套房则可在2015年12月补齐首付并办理按揭。

一时间,市场哗然,零首付、低首付、无抵押贷款、送首付活动瞬间风靡楼市,金地、莱蒙、中海各路大咖,也相继为客户推出了不同类型的首付融资方案。“飓风行动”“海啸行动”“闪电行动”在今年抢客大战中赚足买房人口袋里的钱。直到年末,南京不少楼盘的“低首付”行动还在持续进行。南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远对此类“0首付”活动的评价为:“刺激作用非常强,可以缓解购房者资金周转压力和购房风险,于购房者而言,就是笔补偿。”



开发商推出跨界服务,以此吸引购房人的营销方式,其实已不算什么新鲜事

CFP供图

超20家知名房企催热全民营销 一场涉及“飞单”之忧的超级骂战

据统计,在2014“淡季”,南京至少有20家知名房企推出了“全民营销”活动。以仙林湖某楼盘推出的“百万年薪悬赏经纪人活动”为例,对促成客户成交的推荐人,每单能给予3000—5000元的奖励,佣金比驻场代理置业顾问高出了近2—5倍。今年新上线的代客软件“鑫苑中国”,在试运行一个多月的期间内,粉丝数就突破4万,平台成交量接近百套。

而早在今年8月,西安万科旗下三家楼盘跻身以“万客通”软件为名的全民营销大潮,随后丁昱在微博痛批万科全民营销之举,从而引发了一场罕见的“甲方乙方”骂战。而这场骂战的最终根源正是全民营销背后,传统代理行对全民营销是否会引发“飞单”的担忧。对全民营销持反对意见的人认为,在这样一个高利诱惑下,真正掌握客户资源的房产销售人员,很有可能就会越过代理公司,直接将客户介绍给做全民营销的开发商或其他楼盘,从而导致代理行利益蒙受损失。

一方面是饱受诟病的批判,另一方面,以“万客通”为典型代表的各类以网络技术托底的全民营销软件,也在不断被市场所接纳。

未来营销少不了互联网思维?

“10块抢套房,100块抽3折房” “跑偏”的众筹,大家都玩得High

“众筹”是指通过互联网方式发布筹款项目并募集资金,相对于传统的融资方式,众筹成本更低。而这一概念,今年也被套用了到房地产营销上。证大作为今年南京第一个将“房产众筹营销”玩出彩的开发商,“10元云购房”在8月份的微信朋友圈已经被刷屏。“将一套房源的总值或者首付款平均分成N个小额等份,用户使用微信支付,花费小额零钱,就可获得各类礼品,并有机会购得几十万的房产或首付”,主办方将博彩概念引入众筹,以公开透明的流程和丰富的奖品吸引潜在客户,对买房人而言,仅仅付出10元就有机会抢获一套房,就算抢不到,还能获得丰厚的礼品,这样的活动何乐不为。就在本月初,都市圈超级大盘碧桂园凤凰城也突然下水,推出“100元抽3折房源”的活动,“只要买房人用微信支付100块,就有机会买到3折房源,买不到,100元将来还可退”。而记者获悉,江宁楼盘翠屏城,近期也推出了“众筹1元,免单30万”的活动。

“虽然不是传统意义上的‘众筹’,但对房企而言,这其实只是一种搜意向客户的好办法。”一位业内人士如是评价。

真正的电商,真正的“双十一” 互联网营销试水打响第一炮

今年“双十一”期间,天猫一天的成交额达到了令人惊叹的571亿。小打小闹玩了多年“伪电商”的房企,自然再也无法坐稳。11月1日,万科率先与淘宝联合启动了“双十一”购物狂欢节,万科18家公司共108个项目集体参与,采用的主要方式虽然是传统的购物抵房款,但不同于以往“又抵Y万的伪电商”,此次活动联合了淘宝网,即用户在淘宝网上消费多少,就可抵扣房款,最高可抵10万元,据悉该活动页面上线不到半天,已有140余位网友享受到了累积100万元的购房优惠。而在今年“双十一”期间,万科、保利、绿地等国内众多主流房企,带着各自的优惠,都参与进了“双十一”的电商促销大战中。

业内人士分析,今年房企普遍面临较大去化压力,完成年度目标堪忧。但要想真正打通互联网渠道,必须要走出原有“电商怪圈”,真正利用互联网技术来加强客户对品牌的认知度,从而促进销售。



资料图片



保利抢跑2015 巨惠空前 江宁地铁双盘迎来抄底最佳时机

2014年南京楼市,保利地产无疑一直担当领跑者的角色:3月的青年置业计划,6月的飓风行动,10月的保利江苏5周年司庆亿元惠全城……保利一举一动皆牵动市场,保利·中央公园、保利·紫荆公馆等旗下楼盘均为板块风向标!

如今,保利再次走在人先。就在众房企忙于年底跑量之际,保利地产已率先打响抢跑2015年楼市“第一枪”。以全年力度最大、范围最广、最实际的多重好礼回馈客户,旗下五大项目全面开启迎新促销活动,再次震撼市场。

10盘耀金陵 完美收官2014

2009年,保利地产落户南京,到2014年,已完成10盘敬献金陵的格局,从河西到城东、仙林、江宁和江北,产品线丰富,所开发楼盘一直是所在板块的佼佼者。

以即将完美收官的2014年为例,保利·中央公园、保利·梧桐语、保利·罗兰春天在江宁、仙林湖板块纷纷成为“抽水机”,以优秀产品和高性价比得到年轻人广泛青睐。而保利·紫荆公馆、保利·礼墅在改善市场业绩突出,礼墅5月、6月连续荣膺城东别墅销量冠军。

同时,保利虽以“快”闻名,但对产品的品质同样专注。作为央企第一品牌的保利地产,领先洞悉“健康生态住宅”这一全球趋势,在九龙湖高端精装项目——保利·中央公园的设计之初,就引入全屋地暖、中央新风、中央除尘3大家居系统,从而实现保利江苏第二代产品的落地。

5重好礼 5盘抢跑2015

完美收官2014后,保利地产已率先布局2015。大折扣、送年夜饭、抢年终奖、看大戏、送福袋……近日,保利抢跑2015的巨惠行动引起热议。据悉,这五大行动不仅助力保利提前完成2014年全年销售目标,让“保利粉”享受到实实在在的购房优惠,也为2015年进行了充分“热身”。最近,江宁地铁双盘持续热销,利好频频。以保利·中央公园为例,地铁3号线预计2015年初通车试运营,从项目步行2分钟即至地铁口,业主可方便直达新街口、南京南站等地。不仅如此,地铁5号线一旦开工,加之目前享有的地铁1号线,项目周边地铁3号线交会的优越交通配置正在逐步兑现。与此同时,北京东路小学等4大名校的分校落户江宁,



保利·中央公园实景图



保利地产年终巨献五大看点

- 看点1 年终最大力度巨惠**
活动期间,认购即可享受限时迎新折扣,堪称保利年度最大力度巨惠。
- 看点2 保利为年夜饭买单**
保利在河西、仙林、江宁三个区域精选高级餐厅,活动期间凡在五盘认购的客户,按时签约将有机会获赠一桌年夜饭。
- 看点3 现金年终奖**
活动期间,认购的客户可参与刺激的“点钞大战”,限定时间内数钱数得最多最准确的人胜出,点多少就拿多少现金。
- 看点4 请您看大戏**
活动期间,认购的客户有机会获得保利大剧院经典戏剧门票一份。
- 看点5 保利定制2015神秘福袋**
活动期间,凡到访旗下五盘,即可免费领取保利定制版2015神秘福袋。

咨询热线:保利·中央公园 58838686 保利·梧桐语 85289999



仙林中心南外旁 羊山湖花园大四房样板间公开 165m² 稀缺四房 栖霞建设精工品质

临近年底,南京楼市开盘推新依然频繁,市场火热程度不减,成交量稳定在日均300套左右。尽管双限已经解除一段时间,但市场的潜在购买力依然很强。近日某媒体对购房者进行的一项调查显示,4成购房者准备在年底购房,这其中有一部分是改善需求。

仙林板块是主城改善购房者首选板块之一,不过今年中高端改善产品不多,地段优越的更为稀缺。位于仙林中心地段、仙林南外旁的星叶·羊山湖花园是区域内唯一在售的花园洋房社区,120—160㎡多种户型,而且是准现房销售。目前,项目公开了165㎡四房的样板间,这是仙林板块较为少见的大四房户型,空间大,舒适度高,能满足改善购房者的终极置业追求。



四室两厅两卫一厨,建筑面积约165㎡



仙林中心稀缺大四房 客厅开间4.8米

据了解,仙林板块不论是刚改项目还是中高端项目,130、140平方米左右的四房户型比较多见,虽然能满足基本的三代同堂居住需求,但户型的空间尺度、舒适度都比较有限。

而星叶·羊山湖花园此次公开的165㎡样板间展示出大四房独有的居住空间。主卧、次卧和客厅三房朝南,客厅开间达到4.8米,比一般四房客厅开间多60厘米,主卧开间也达到4.2米,次卧3.6米,极大地提升了居住奢华感和舒适性。

134万㎡羊山湖公园,青山绿水比邻而居

对改善客来说,除了品牌、户型、地段、品质之外,居住环境也是重要的参考条件。由于地段的特殊性,主城的低密度产品往往没有优秀的配套自然景观。而群山环绕的仙林板块,丰富的自然资源,为星叶·羊山湖花园业主提供了绿色居住环境。

无法了解.而位于仙林板块的仙林南外分校凭借着近十年的办学历史,已经将学校的口碑树立了起来,不少家长为了陪伴孩子上南外,纷纷在学校周边置业.除了紧邻南外,星叶·羊山湖花园还靠近南师附中,项目周边名校云集,孩子上学方便,家长接送省心。

除此之外,星叶·羊山湖花园地处仙林大学城附近,项目靠近南大、南师大、南财、南邮等13所名牌大学,浓厚的学术氛围可从小培养孩子人文素养。

紧邻地铁2号线,十分钟便捷生活圈

星叶·羊山湖花园位于整个仙林的中部,较为完善的配套设施让业主得以享受更多便利。驾车3分钟可到仙林金鹰,5分钟到达亚东地铁商业街,便利的交通可以满足便捷购物的需求。

9月10日,南京市规划局对羊山公园站旁的城市设计成果进行公示,地铁2号线羊山公园站周边将建成集生态公园、文化休闲、科技、娱乐于一体的商业配套、公园配套设施,地铁站点交通设施,未来羊山湖花园业主家门口即可享受便利生活配套。

而今年成功出让的金鹰奥莱城二期将引进更多品牌商家、美食餐饮店,这对星叶·羊山湖花园的业主来说,又多了一个休闲、购物、娱乐的高档场所。

除此之外,项目紧邻地铁2号线羊山公园站,实现无缝对接市中心;321国道、仙林大道环绕,可直达中山门、马群和新庄立交。仙林近期新增的微循环公交线、公共自行车,使业主出行更加便捷的同时提供更多出行选择。(杜磊)

垂询专线:
025-86429999
项目地址:栖霞区仙境路
与羊山北路交会处
(地铁羊山公园站北)